
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

RG. 203/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Maria Gabriella Mennuni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Unità immobiliare con cantina – Via Regaldi n. 7, Milano (MI)



Esperto alla stima: Cristina Marchesi

Email:

Pec:

INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Regaldi n. 7– Milano (MI)

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione [A4]

Dati Catastali: Fg 73, particella 16, sub 715

Possesso

Corpo A: occupato da uno degli esecutati

Creditori Iscritti diversi dal procedente

Corpo: A

Creditore Iscritto: [REDACTED]

Comproprietari non esecutati

Corpo: A

Comproprietari non esecutati: nessuno

Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: vedasi Note al Punto 6.2

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero € 56.000,00

Prezzo da occupato: non ricorre il caso

Beni in Milano (MI)
Unità immobiliare con cantina – Via Regaldi n. 7- Milano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo A**

Trattasi di unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato composta da due locali e servizio con annesso un locale cantina al piano cantinato.

Quota e tipologia del diritto

██████████ nato in EGITTO il 26/07/1969, c.f. ██████████ per proprietà per ½;
 ██████████ nato in EGITTO il 29/03/1969, c.f. ██████████ per proprietà per ½;

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di:

██████████ nato in EGITTO il 26/07/1969, c.f. ██████████ per proprietà per ½;
 ██████████ nato in EGITTO il 29/03/1969, c.f. ██████████ per proprietà per ½;

Comproprietari non eseguiti:
 nessuno

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

██████████ nato in EGITTO il 26/07/1969, c.f. ██████████ per proprietà per ½;
 ██████████ nato in EGITTO il 29/03/1969, c.f. ██████████ per proprietà per ½.

Descrizione:**Comune di Milano**

Abitazione di tipo popolare: Fg. 73, Mapp. 16, Sub.715, Cat A/4, classe 3, zona cens. 3, consistenza 3 vani – sup. catastale totale 48, escluse aree scoperte 48 mq - rendita € 278,89- VIA GIUSEPPE REGALDI n. 7 piano: 2-S1;

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 18/07/2008 protocollo n. MI0644474 in atti dal 18/07/2008 variazione di classamento (n. 50757.1/2008);
- variazione del 18/07/2007 protocollo n. MI0672400 in atti dal 18/07/2007 migliore identificazione grafica (n. 55198.1/2007);
- variazione del 08/07/1999 in atti dal 08/07/1999 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 366492.1/1999)

Precedenti identificativi: il Sub. 715 del mapp.16 deriva da Variazione del 08/07/1999 in atti dal 08/07/1999 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 366492.1/1999) con cui sono stati soppressi i precedenti identificativi; fg. 73, mapp. 16 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 e 24, derivanti a loro volta da:

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'unità da nord come da scheda:

altra unità, ballatoio comune, altra unità, giardino sub. 705

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Note: nelle coerenze dell'atto di provenienza è riportato erroneamente tra le coerenze il sub. 715 (unità in oggetto), anziché il sub. 714.

Coerenze della cantina da nord come da rogito:

altra unità, via Regaldi, altra proprietà, corridoio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (18/06/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 18/07/2007 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 18/07/2007, visure catastali storiche ed estratto di mappa estratti dalla scrivente)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

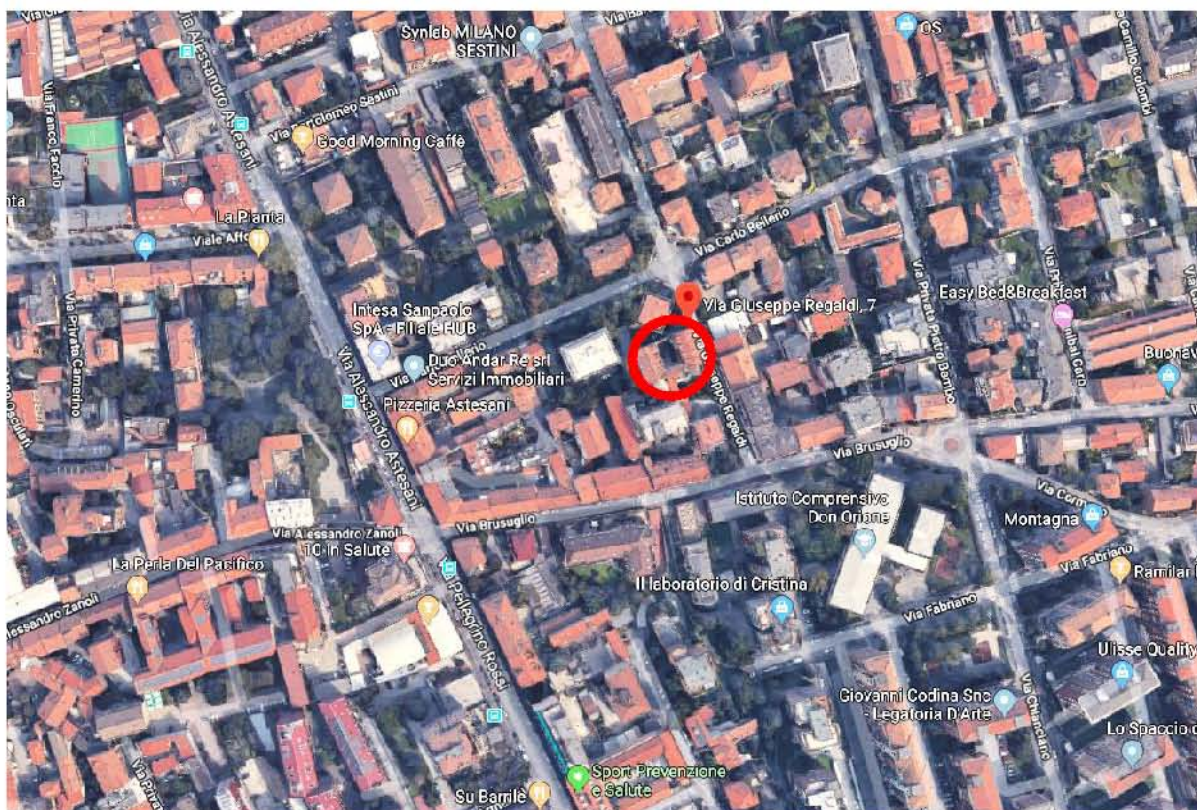
Caratteristiche zona: Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato in zona periferica nord di Milano, in Via Giuseppe Regaldi n. 7, nel quartiere Affari (zona 9).

Area urbanistica: a traffico locale con limitata possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale

Principali collegamenti pubblici: sufficiente presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie che collegano al centro (linea autobus n. 70) e sotterraneo con la fermata "Affori centro" Metropolitana linea M3".

Servizi offerti dalla zona: buona presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, uffici pubblici, poste, banche, scuole, supermercati, centri sportivi e spazi verdi.





3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 18/06/2019, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato, Dott. [REDACTED], e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si dà atto che il custode ha rilevato in tale occasione la presenza nell'immobile del Sig. [REDACTED], esecutato; il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di vivere nell'immobile con un amico.

Per quanto riguarda la cantina il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di non utilizzarla (a causa delle pessime condizioni in cui si trova) e di non avere la chiave per aprire la porta di accesso principale per il piano cantinato.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

La scrivente ha pertanto provveduto successivamente a contattare l'amministratore (che tramite un consigliere si rendeva disponibile ad aprire la porta dei suddetti locali) e ad accedere ai locali cantine (vedasi Punto 8).

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 11/06/2019, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa.

(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 20/03/2019, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 10/10/2019, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Iscrizione a Milano 1**: in data 12/07/2002 ai nn. 46763/10118 relativa ad **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** costituita con atto a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Milano (MI) in data 28/06/2002, Rep nn. 11366 a favore di [REDACTED] con sede in Genova (GE) cf. 1 [REDACTED], contro gli esecutati, [REDACTED] e [REDACTED], per quota di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.
 Importo capitale: € 115.073,00
 Importo complessivo: € 230.146,00
 Tasso interesse annuo 4.981%
 Durata: anni 25

- ✓ **Iscrizione a Milano 1**: in data 19/07/1999 ai nn. 39467/10986 relativa ad **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Apertura di Credito** costituita con atto a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Milano (MI) in data 16/07/1999, Rep nn. 98623 a favore di [REDACTED] con sede in Bergamo (BG), cf. [REDACTED], contro [REDACTED], per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura, fra maggior consistenza
 Importo capitale: Lire 600.000.000
 Importo complessivo: Lire 900.000.000
 Tasso interesse annuo 4.9%
 Durata: -

A margine della suddetta iscrizione sono presenti le seguenti annotazioni NON riguardanti il bene in oggetto:

- annotazione presentata il 12/07/2011 rep. nn. 44772/6196 tipo di atto: 0819 - restrizione di beni;
- annotazione presentata il 24/09/2014 rep. nn. 46991/5643 tipo di atto: 0819 - restrizione di beni;
- annotazione presentata il 27/11/2015 rep. nn. 67674/9310 tipo di atto: 0819 - restrizione di beni;
- annotazione presentata il 26/01/2018 rep. nn. 5621/1181 tipo di atto: 0819 - restrizione di beni;
- annotazione presentata il 29/05/2018 rep. nn. 42519/5905 tipo di atto: 0819 - restrizione di beni;
- annotazione presentata il 22/03/2019 rep. nn. 21403/3446 tipo di atto: 0819 - restrizione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 29/01/2019 rep. 437, **trascritto a Milano 1 in data 14/03/2019 ai nn. 19263/12875** promosso da [REDACTED] con sede IN Verona (VR), c.f. [REDACTED] contro gli esecutati, [REDACTED] e [REDACTED], per quota di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.
 (Duplo Nota di Trascrizione del Pignoramento, all. N.1)

Altre trascrizioni:
nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Effettuato dalla scrivente in data 10/10/2019. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto al certificato notarile in atti.

Misure Penali
Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del condominio, [REDACTED], la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

Si riporta, come da riscontri con documentazione allegata ricevuti sempre a mezzo mail in data 03/10/2019 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

Spese scadute:

Prospetto di riparto del consuntivo Gestione Ordinaria dal 01/01/2018 al 31/12/2018: Euro 1.472,02

Prospetto di riparto del preventivo Gestione Ordinaria dal 01/01/2019 al 31/12/2019: Euro 1.523,96 (come riferite dall'amministratore)

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro 1.500,00 circa (come riferite dall'amministratore)

millesimi unità: 35,02/1000 (come riferiti dall'amministratore)

L'amministratore riporta che non è a conoscenza di eventuali problematiche condominiali o con i vicini, che non sono in programma interventi di manutenzione nel condominio e che sono presenti procedure esecutive contro terzi per oneri condominiali non versati.

L'amministratore riporta inoltre che "agli atti documentali del condominio" non risulta presenza di amianto.

Si allega infine il regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda.

(mail di richiesta + solleciti, mail di risposta, ultimo verbale di assemblea e Regolamento di Condominio ricevuti dall'amministratore del condominio; all. N.5)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda al Regolamento di Condominio

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, privo di impianto di riscaldamento, è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di

aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 20/03/2019, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 10/10/2019, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- ✓ Ai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto, per quota di 1/2 ciascuno, è pervenuta dai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] per compravendita con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Milano in data 28/06/2002 rep. n. 11365, **trascritto a Milano 1 in data 12/07/2002 ai nn. 46762/29173.**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- ✓ Ai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta dalla società [REDACTED] per compravendita con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Milano in data 21/07/1999 rep. n. 98678, **trascritto a Milano 1 in data 22/07/1999 ai nn. 40550/27286;**
- ✓ alla società [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto, fra maggior consistenza, è pervenuta dal Comune di Arese per compravendita con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Milano in data 16/07/1999 rep. n. 98622, **trascritto a Milano 1 in data 19/07/1999 ai nn. 39466/26536.**

Note: nella relazione notarile in atti viene riportato che: "Al Comune di Arese con sede in Arese (MI) l'immobile in oggetto era pervenuto per giusti e legittimi titoli ultraventennali"; nel certificato non è riportato tuttavia il titolo di provenienza ultraventennale.

Si demanda all'III. mo GF per le eventuali determinazioni del caso.

(note di trascrizioni dei titoli estratti dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, presumibilmente nei primi decenni del '900.

La scrivente ha provveduto a protocollare Istanza Accesso Atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- ◆ Per quanto riguarda gli atti di fabbrica con i tipi grafici del fabbricato, Nulla è stato reperito dagli uffici edilizi preposti, in quanto gli atti risultano **irreperibili** anche presso l'Archivio Storico, precisando che l'immobile faceva parte dell'ex Comune di Affori, come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata (all. N. 3- Pratiche edilizie).
- ◆ Per quanto riguarda "l'autorizzazione a parziale sanatoria" rilasciata il 26/01/1999 n. 25 atti 13721.5400/24412/98, citata nell'atto di provenienza, per modifiche apportate alle unità già distinte con i subb. 3-4-12-21-22-23-24, Nulla è stato reperito dagli uffici edilizi preposti, in quanto "gli atti richiesti con PG. 13721.5.400/98 unito in atti PG. 22199.170/99

risultano **irreperibili**", come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata (all. N.3- Pratiche edilizie).

(Istanza Accesso atti; Lettere per Atti irreperibili ricevute dal Comune di Milano -all. N.3- Pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4]

Alla data del sopralluogo (18/06/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 18/07/2007 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Si riporta tuttavia che la formazione del bagno all'interno del locale giorno/cottura, privo di antibagno, come da ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 18/07/2007, a differenza della scheda del 1999 allegata al rogito (in cui il bagno ubicato in altra posizione era dotato di antibagno), non soddisfa la vigente normativa edilizia e di igiene; l'altezza del locale è di H. 2,03 mt (H. min consentita 2,40 mt), è assente il bidet e la zona cottura non è regolarmente disimpegnata dal bagno.

Si ricorda inoltre che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste (comprehensive dell'eventuale abitabilità) e quelle relative alle modifiche non sono state rinvenute dal Comune di Milano per irreperibilità.

Pertanto, richiamato tutto quanto sopra esposto, l'eventuale futuro acquirente dovrà provvedere alla regolarizzazione della difformità riscontrata mediante la presentazione di una pratica edilizia a Sanatoria (salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici preposti) con contestuale aggiornamento catastale, per costruire l'antibagno con vano porta tra il locale cucina/giorno ed il bagno stesso, atto a disimpegnare il bagno dalla zona cottura, oltre ad adeguare il bagno stesso, come stabilito dalla vigente normativa edilizia e di igiene.

Tali documentazioni, comprese di oblazione, opere edili e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 4.000,00 ed i 6.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 5.000,00 circa (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti).

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azzonato in ARU- Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II –Capo III) - Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 17.2).

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale di tipologia popolare a ringhiera ubicato in Via Regaldi n. 7, zona periferica nord di Milano, quartiere Affori (zona 9).

Il fabbricato, risalente presumibilmente ai primi anni del '900 (gli atti di fabbrica risultano irreperibili), consta di un corpo a pianta a "C" con fronte principale su Via Regaldi e fronti secondari su cortile interno; ha coperture a falde, è costituito da 4 piani fuori terra, compreso il piano terra ed il piano sottotetto (oggetto di recupero abitativo in epoca più recente) ed ha le caratteristiche di una casa di ringhiera tipica dell'edilizia milanese (cortile centrale e ballatoi di distribuzione degli alloggi).

L'accesso, pedonale e carrai, è ubicato su Via Regaldi; dalla strada si accede ad un androne di ingresso e ad un cortile interno; da qui, attraverso il vano scala privo di ascensore, si accede ai ballatoi di distribuzione di ciascun piano.

L'edificio ha facciate intonacate e tinteggiate in condizioni modeste; la scala condominiale ha gradini in beola e parapetto in ferro a disegno semplice.

Il complesso, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione modeste, necessitante di ripristino di intonaco e tinteggiature e manutenzione delle parti comuni (pavimentazione cortile e scala).

L'unità è posta al piano secondo del fabbricato, con accesso da vano scala comune privo di ascensore e ballatoio comune, con doppia esposizione, a nord sul cortile interno ed a sud su giardino di altra proprietà; è risultata composta alla data del sopralluogo, da un locale giorno/cottura, una camera ed un piccolo vano cieco "ad uso bagno" (attrezzato con lavabo, vaso e box doccia). Altezza interna netta primo locale di 2,95 mt circa; altezza interna netta secondo locale di 3,05 mt circa; altezza interna netta locale "uso bagno" di 2.03 mt circa.

La cantina pertinenziale, con accesso dal cortile interno, tramite porta in ferro di primo accesso al piano cantinato, si trova al piano interrato; il vano, difficile da raggiungere a causa dell'assenza di impianto elettrico, della presenza di umidità ed acqua a pavimento, così come tutto il locale cantinato, ha pavimenti in battuto di cemento, è risultata priva di porta, si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione ed è risultata inutilizzata. Si riporta che attualmente, come riferito da alcuni condomini, tutte le cantine dello stabile non vengono utilizzate per le problematiche sopra esposte.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.6.

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione scarso, necessitante di manutenzione e ripristino delle finiture e degli impianti.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>pavimenti:</i>	in gomma (con sottostanti piastrelle) ubicazione: locale giorno/cottura condizioni: scarse in piastrelle di ceramica ubicazione: camera condizioni: sufficienti seppur datate in piastrelle di ceramica ubicazione: bagno condizioni: scarse
<i>pareti e soffitti:</i>	intonacati e tinteggiati con presenza di pannelli a soffitto in camera condizioni: sufficienti con porzioni necessitanti di manutenzione
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica ubicazione: bagno ed angolo cottura condizioni: scarse
<i>infissi esterni:</i>	finestre in legno con vetri singoli e scuri in legno a protezione <u>Note:</u> alcuni vetri sono risultati rotti al momento del sopralluogo

<i>infissi interni:</i>	condizioni: scarse porta di tipo a battente ad anta doppia in legno tra i due locali e porta di tipo a soffietto in bagno condizioni: modeste
<i>porta di primo ingresso:</i>	di tipo semplice ad anta doppia in legno condizioni: sufficienti
<i>impianti:</i>	- Impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista non a norma; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica; - Impianto di riscaldamento: <u>assente</u> - Impianto di produzione di ACS autonomo tramite caldaia a gas ubicata nel locale giorno/cottura; Certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica anche per posizionamento ed esalazioni fumi (presenza di contatore gas all'interno del locale giorno/cottura);
<i>fabbricato:</i>	facciate intonacate e tinteggiate di colore giallo ocre; condizioni: modeste i ballatoi hanno parapetti a bacchette in ferro a disegno semplice; condizioni: sufficienti
<i>parti comuni:</i>	scala condominiale a rampe parallele con gradini in beola risalenti all'epoca di edificazione con parapetti a bacchette in ferro a disegno semplice condizioni: modeste/dell'epoca di costruzione
<i>portone ingresso:</i>	ad anta doppia a battente in metallo condizioni: sufficiente
<i>imp. ascensore</i>	assente
<i>imp. citofonico</i>	presente

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
unità P.T	sup. lorda di pavimento	45,00	100%	45,00
cantina	sup. lorda di pavimento	7,00	10%	0,70
TOTALE		52,00		45,70
arrotondati				46,00

Note: tenuto conto della tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo (tolleranza del 2/3 %), influente ai fini della stima.

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto:

- o dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona e nel medesimo fabbricato; borsinoimmobiliare.it;
- Osservatori del mercato:
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018 piazza di Milano- zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/4 sub. 715	46,00	€ 1.400,00	€ 64.400,00
			€ 64.400,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE LOTTO UNICO	€ 64.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 3.220,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 56.180,00
arrotondato	€ 56.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Note: al Punto 5 della presente, come da quesito, sono state indicate:

- le spese condominiali insolute nel biennio in corso pari ad Euro 2.995,00 circa (come riferite dall'amministratore);
- le spese medie annue pari ad Euro 1.500,00
- Si demanda all'III. mo GE per l'eventuale decurtazione delle suddette spese

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

NOTE

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale redatta dal notaio [REDACTED] ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., e tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore.

Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 08/10/2019

L'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;

Allegati N.2

Copia conforme Atto di provenienza reperita in conservatoria, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente;

Allegati N.3

Scheda catastale, visure catastali storiche ed estratto di mappa

Allegati N.3 – Pratiche edilizie

Istanze Accesso atti; Lettere per Atti irreperibili ricevute dal Comune di Milano

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 1 per nominativi e per immobile mediante servizio di consultazione telematica + sintetico e Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti;

Comunicazioni mail con Pendenze condominiali e Regolamento di Condominio ricevuto dall'amministratore

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti